

España

RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO Y CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: COMENTARIO A LA STS (PLENO) 47/2026, DE 21 DE ENERO

Helena Citores Calvo y Berta Viñas Lasierra

Abogadas del Área de Mercantil de Uría Menéndez (Barcelona)

Resolución contractual por incumplimiento y cancelación de anotaciones preventivas de embargo: comentario a la STS (Pleno) 47/2026, de 21 de enero

Este comentario examina la sentencia del Tribunal Supremo (Pleno) 47/2026, de 21 de enero, que confirma que la resolución de una compraventa inmobiliaria por incumplimiento grave del comprador al amparo del artículo 1124 CC produce efectos retroactivos (ex tunc), lo que permite cancelar las anotaciones preventivas de embargo practicadas por terceros —incluidas las Administraciones públicas— durante el período en que el inmueble figuraba inscrito a nombre del comprador incumplidor. La STS 47/2026 deslinda la resolución por incumplimiento de la condición resolutoria explícita inscrita, precisa que el titular de una anotación de embargo no goza de la condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral e introduce una excepción relevante: las cargas derivadas de afecciones reales de origen legal sobreviven a la resolución.

PALABRAS CLAVE:

Resolución contractual por incumplimiento; Efectos *ex tunc*; Anotación preventiva de embargo; Tercero hipotecario; Fe pública registral; Condición resolutoria explícita; Compraventa inmobiliaria; Afección real de origen legal; Reinscripción registral; Consignación.

Contractual termination for breach and cancellation of attachment notices: commentary on Spanish Supreme Court judgment 47/2026

This article examines Supreme Court (Plenary Session) judgment 47/2026 of 21 January, which confirms that the termination of a real estate sale and purchase contract on the grounds of the purchaser's serious breach under article 1124 of the Spanish Civil Code has retroactive effect (ex tunc). As a result, attachment notices entered at the request of third parties — including public authorities — while the property was registered in the defaulting purchaser's name may be cancelled. Judgment 47/2026 distinguishes termination for breach from an expressly registered contractual condition subsequent, clarifies that the holder of an attachment notice does not qualify as a third party protected by the principle of public-faith registration in the Land Registry, and establishes an important exception: encumbrances arising from statutory in rem encumbrances survive the termination of the contract.

KEYWORDS:

termination of contract for breach; *ex tunc* effects; attachment notice; third-party mortgagee; public-faith registration at the registry; express contractual condition subsequent; real estate sale and purchase; statutory in rem encumbrances; re-registration at the land registry; deposit of funds.

FECHA DE RECEPCIÓN: 12-06-2026

FECHA DE ACEPTACIÓN: 15-06-2026

Citores Calvo, Helena; Viñas Lasierra, Berta (2026). Resolución contractual por incumplimiento y cancelación de anotaciones preventivas de embargo: comentario a la STS (Pleno) 47/2026, de 21 de enero. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 70, pp. 184-196 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

La sentencia 47/2026, de 21 de enero de 2026, dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (recurso de casación núm. 3003/2020) (ECLI:ES:TS:2026:98) (la “STS 47/2026”), aborda una de las cuestiones más debatidas en la intersección entre el derecho de obligaciones y el derecho registral inmobiliario: si la resolución de un contrato de compraventa de un inmueble por incumplimiento grave del comprador, al amparo del artículo 1124 del Código Civil (el “CC”), comporta la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo practicadas sobre la finca en el período comprendido entre la inscripción registral de la transmisión a favor del comprador y la fecha de la resolución contractual.

La respuesta del Tribunal Supremo, formulada en Pleno y con vocación de fijar doctrina, confirma el efecto retroactivo (*ex tunc*) de la acción resolutoria, con consecuencias directas sobre las cargas registrales intermedias, si bien introduce matizaciones de capital importancia en lo relativo a las afecciones reales de origen legal y a la distinción entre anotaciones de embargo e hipotecas. La STS 47/2026 zanja, además, una confusión recurrente en la práctica judicial entre la figura de la condición resolutoria explícita inscrita y la acción resolutoria por incumplimiento del artículo 1124 CC, deslindando con claridad sus respectivos regímenes y sus efectos frente a terceros.

El presente comentario se estructura en torno a los aspectos jurídicos de mayor relevancia suscitados por la STS 47/2026 —a saber, los efectos *ex tunc* de la acción resolutoria y el régimen de las anotaciones preventivas de embargo frente a la retroactividad resolutoria—, sus implicaciones prácticas y una valoración de las cuestiones que la STS 47/2026 deja abiertas.

2. Contexto y antecedentes

2.1. Contexto

La cuestión que aborda la STS 47/2026 se inscribe en una tensión clásica del derecho patrimonial español, que enfrenta el principio de retroactividad de la acción resolutoria con la protección de los terceros que, durante la vigencia del contrato, hubieran adquirido derechos sobre el bien transmitido. En el ámbito de la compraventa inmobiliaria, esta tensión se manifiesta con especial intensidad cuando, entre la inscripción registral de la transmisión y la posterior resolución del contrato por incumplimiento, se practican anotaciones preventivas de embargo por deudas del comprador. La doctrina científica mayoritaria venía sosteniendo que el reingreso patrimonial del bien en la esfera del vendedor se produce, desde el punto de vista jurídico-real, en el momento en que se ejercita la resolución —sea por decisión del acreedor aceptada por el deudor, sea por sentencia judicial—, de modo que la resolución tendría efectos reales *ex nunc*, con la consecuente protección de los terceros que hubieran adquirido derechos antes de ese momento. Por el contrario, una consolidada doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo mantiene que la resolución *ex* artículo 1124 CC tiene efectos *ex tunc*, retrotraídos al momento de la celebración del contrato, lo que implica volver al estado jurídico preexistente como si el negocio jurídico nunca se hubiera concluido.

A esta tensión se superpone una dualidad de figuras que, pese a su aparente similitud, presentan un régimen jurídico sustancialmente distinto: por un lado, la resolución por incumplimiento *ex* artículo 1124 CC, que requiere la concurrencia de un incumplimiento grave y una declaración —judicial o extrajudicial— del acreedor, y cuyos efectos frente a terceros se modulan por las disposiciones de la Ley Hipotecaria (la “LH”); y, por otro, la condición resolutoria explícita inscrita (artículo 1123 CC y artículo 59 RH), que opera automáticamente y es oponible *erga omnes* desde su inscripción, de suerte que cualquier tercero que adquiera derechos sobre el bien lo hace con pleno conocimiento de que su titularidad queda subordinada a las resultas del eventual incumplimiento. La confusión entre ambas figuras —frecuente en la práctica judicial— ha propiciado soluciones dispares en los tribunales de instancia, especialmente en lo que se refiere a la subsistencia de las anotaciones preventivas de embargo practicadas por acreedores del comprador durante el período intermedio.

La cuestión se complica adicionalmente cuando —como sucede en el caso resuelto por la STS 47/2026— las obligaciones esenciales del contrato no se recogen íntegramente en la escritura pública que accede al Registro de la Propiedad, sino en un documento privado paralelo que permanece oculto frente a terceros. En tales supuestos, los acreedores embargantes actúan confiando en la publicidad registral derivada de una escritura pública que refleja una transmisión plena e incondicional, sin que puedan conocer la existencia de pactos privados cuyo incumplimiento podría desencadenar la resolución del contrato y, con ella, la desaparición de la base patrimonial sobre la que trabaron sus embargos.

2.2. Los hechos y las pretensiones ejercitadas

Explotaciones Recreativas e Inmobiliarias S.L. (“ERIMSA”) era propietaria de la finca registral 30.383 inscrita en el Registro de la Propiedad de Girona (la “Finca 30.383”), que se encontraba, al tiempo de su transmisión, gravada con una hipoteca a favor de Caixa Girona. ERIMSA transmitió el pleno dominio de la Finca 30.383 a Prohabitat de L’Empordà S.A. (“PROHABITAT”) por un precio total de 1.202.024,21 €, que se satisfaría mediante (i) la asunción de la deuda hipotecaria frente a Caixa Girona; (ii) la entrega de 150.253,03 € en efectivo; y (iii) la futura transmisión y entrega de la planta baja y el altillo de la Finca 30.383, íntegramente rehabilitados (en adelante, el “Local”), todo ello en el marco de una operación única (la “Operación”).

La Operación se articuló a través de un contrato privado de permuta mixta y una escritura pública de compraventa, ambos de fecha 25 de febrero de 2002, si bien determinadas obligaciones adicionales asumidas por PROHABITAT en el marco de la Operación no se recogieron en escritura pública, sino únicamente en el contrato privado, tales como la rehabilitación, transmisión y posterior entrega del Local a ERIMSA —en el plazo de doce meses desde la obtención de la licencia de obras—, y la consignación de determinadas previsiones en los estatutos de la comunidad resultante que debía constituirse tras la división horizontal de la Finca 30.383. A pesar del tiempo transcurrido y de los requerimientos formulados, el comprador no cumplió las referidas obligaciones y, entretanto, la AEAT y el Ayuntamiento de Girona practicaron sendas anotaciones preventivas de embargo sobre las fincas resultantes de la división horizontal de la Finca 30.383 por razón de deudas de PROHABITAT.

Ante esta situación, ERIMSA interpuso demanda de juicio ordinario contra PROHABITAT en la que solicitaba, entre otros, (i) la declaración de resolución por incumplimiento grave de la permuta mixta formalizada mediante documento privado y escritura pública; (ii) la restitución de la Finca 30.383 en el mismo estado de cargas en que se encontraba a la fecha de la transmisión; (iii) la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones de embargo practicadas desde dicha fecha; y (iv) la indemnización de los daños y perjuicios causados. Con anterioridad al emplazamiento de la demandada, ERIMSA amplió la demanda para dirigirla también contra la AEAT y el Ayuntamiento de Girona, y solicitó frente a dichas entidades un pronunciamiento sobre la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo trabadas por deudas de PROHABITAT. Ambas entidades se opusieron a la pretensión de cancelación, alegando que los embargos habían sido trabados sobre un bien que figuraba registralmente a nombre de la deudora y que sus derechos estaban amparados por el principio de fe pública registral.

2.3. Íter procesal

El Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Girona, en su sentencia núm. 218/2017, de 29 de septiembre, estimó parcialmente la demanda de ERIMSA, si bien limitó la resolución al pacto contenido en el contrato privado referido a la venta futura del Local rehabilitado, sin extenderla a la escritura pública de compraventa de la totalidad de la Finca 30.383, por entender que era la única obligación cuyo incumplimiento había quedado acreditado. En consecuencia, condenó a PROHABITAT a abonar 348.587,02 € más intereses —cantidad que no constituye propiamente una devolución del precio de compra de la Finca 30.383, sino el equivalente monetario de la

prestación en especie que PROHABITAT debía entregar a ERIMSA (el Local rehabilitado, valorado en 300.506,05 €)—, así como una indemnización de 150.408 € en concepto de lucro cesante derivado de las rentas que ERIMSA habría podido obtener por el arrendamiento del Local.

Respecto de las pretensiones dirigidas contra la AEAT y el Ayuntamiento de Girona, el Juzgado las desestimó al considerar que, aun cuando hubiera procedido la resolución de la compraventa de la Finca 30.383, dichas pretensiones tampoco habrían prosperado, puesto que ambas entidades trabaron el embargo sobre un inmueble que era propiedad de PROHABITAT en aquel momento —tanto conforme a las normas civiles de título y modo como según el Registro de la Propiedad— y anotaron correctamente dichos embargos, por lo que su derecho no podría verse afectado conforme al artículo 37 LH, que dispone que las acciones resolutorias no se darán contra terceros que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley.

La Audiencia Provincial de Girona (Sección 2.^a), en su sentencia núm. 343/2019, de 24 de septiembre, estimó parcialmente el recurso de apelación de ERIMSA, discrepando del Juzgado en cuanto a la extensión del incumplimiento: consideró que el incumplimiento afectaba al contrato de compraventa de la Finca 30.383 en su conjunto —no solo al contrato privado relativo al Local— y declaró la resolución de la compraventa de la totalidad de la Finca 30.383.

En cuanto a los efectos restitutorios entre las partes, la Audiencia Provincial ordenó que PROHABITAT restituyera la Finca 30.383 libre de cargas y gravámenes —haciéndose cargo de las hipotecas y embargos posteriores a la firma del contrato— y abonara los daños y perjuicios causados a ERIMSA. Sin embargo, la Audiencia Provincial mantuvo la desestimación de la pretensión de cancelación de los embargos de la AEAT y el Ayuntamiento de Girona, apoyándose en el artículo 1230 CC —según el cual *“los documentos privados hechos para alterar lo pactado en escritura pública, no producen efecto contra tercero”*—, al considerar que los terceros que habían confiado en la publicidad registral no podían quedar perjudicados por los pactos privados que permanecieron ocultos frente a ellos. Dicho de otro modo, la Audiencia Provincial razonaba que en la escritura pública de compraventa no se había reflejado condición alguna ni referencia a las obligaciones cuyo incumplimiento fundamentaba la resolución contractual, habiendo quedado estas recogidas exclusivamente en un contrato privado que las partes no dieron a conocer a terceros.

Por lo que se refiere al recurso de casación, la Sala admitió únicamente los tres primeros motivos: aplicación indebida del artículo 1230 CC, infracción de la jurisprudencia sobre los efectos *ex tunc* de la resolución e infracción por aplicación indebida de los artículos 34 y 37 LH.

3. Los fundamentos jurídicos de la STS 47/2026

3.1. La inaplicabilidad del artículo 1230 CC a los efectos resolutorios de la resolución contractual

El primer motivo de casación que admite el Tribunal Supremo es el relativo a la incorrecta aplicación del artículo 1230 CC por parte de la Audiencia Provincial. Como se ha expuesto anteriormente, la Audiencia Provincial se apoyaba en la regla de que los documentos privados hechos para

alterar lo pactado en escritura pública no producen efecto frente a terceros, y extraía de ella la conclusión de que la resolución del contrato privado de permuta mixta no podía perjudicar a los embargantes, por cuanto las obligaciones incumplidas constaban en un documento privado que dichos terceros desconocían.

El Tribunal Supremo rechaza este razonamiento. El artículo 1230 CC se limita a restringir la eficacia de los pactos privados frente a terceros, pero no puede extenderse a los efectos propios de la resolución contractual. Lo que perjudica al embargante no es el contenido del documento privado en sí mismo, sino la retroactividad inherente a toda resolución por incumplimiento: un efecto que la ley anuda al incumplimiento grave del comprador —hecho objetivo— y que se produce con independencia del soporte documental en que conste la obligación incumplida. Resulta indiferente, pues, que dicha obligación se hubiera recogido en escritura pública o en documento privado: la resolución produce idénticos efectos. Aceptar la tesis de la Audiencia Provincial habría supuesto otorgar a los acreedores del comprador una protección que no les reconoce ni el CC ni la LH.

3.2. La regla general: retroactividad de la resolución *ex* artículo 1124 CC

El punto de partida del razonamiento del Tribunal Supremo en relación con el segundo motivo de casación es una regla que, pese a su firmeza jurisprudencial, no deja de suscitar debate doctrinal: la resolución del contrato al amparo del artículo 1124 CC tiene efectos *ex tunc* y no *ex nunc*. Ello significa que, una vez declarada la resolución, sus efectos se retrotraen al momento de la celebración del contrato, de modo que las partes deben restituirse recíprocamente las prestaciones recibidas y el estado jurídico anterior al negocio jurídico queda restablecido como si este nunca se hubiera concluido. El fundamento normativo de esta retroactividad se halla en la remisión que el propio artículo 1124 CC hace a los artículos 1295 y 1298 CC —sede de la rescisión— y en la aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 1123 CC para las genuinas condiciones resolutorias, precepto que impone a los interesados la restitución de lo que hubieren percibido. En la compraventa —contrato de tracto único por excelencia—, esta consecuencia restitutoria opera con plenitud: el vendedor recupera el bien y el comprador, el precio.

Esta doctrina se asienta sobre una trayectoria jurisprudencial consolidada que el Pleno resume y hace suya. La sentencia 193/2012, de 26 de marzo —con cita de la de 17 de junio de 1986—, ya afirmaba que *"la resolución contractual produce sus efectos, no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos ex nunc sino ex tunc, lo que supone volver al estado jurídico preexistente como si el negocio no se hubiera concluido, con la secuela de que las partes contratantes deben entregarse las cosas o las prestaciones que hubieran recibido"*. La sentencia 500/2016, de 19 de julio, precisa que, en los contratos de tracto único, la resolución trae consigo, además del efecto liberatorio, un efecto restitutorio pleno, debiendo ambas partes restituir lo recibido, efecto que se justifica en la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1123 CC para las condiciones resolutorias.

La consecuencia de esta retroactividad es de primer orden: si la resolución retrotrae sus efectos al momento de la celebración del contrato, el comprador cuyo incumplimiento la provoca nunca fue, a estos efectos, propietario pleno e irrevocable del bien. Su titularidad, aunque inscrita en el Registro de la Propiedad, era susceptible de retroceso, y los derechos que terceros pudieron

constituir sobre el bien durante ese período quedan condicionados por esta circunstancia, con las matizaciones que seguidamente se exponen en función de la naturaleza de tales derechos. La retroactividad no alcanza a los terceros adquirentes de buena fe con derecho real inscrito —señaladamente, el acreedor hipotecario que reúna los requisitos del artículo 34 LH— ni a las cargas que respondan a afecciones reales de origen legal.

3.3. La distinción entre condición resolutoria explícita inscrita y resolución *ex* artículo 1124 CC

Uno de los aportes más valiosos de la STS 47/2026 es la nitidez con que deslinda dos figuras que con frecuencia se confunden en la práctica. El Tribunal Supremo subraya que, aunque exteriormente puedan parecer similares la resolución por incumplimiento *ex* artículo 1124 CC y la resolución por efecto de una condición resolutoria explícita, cualitativamente se trata de figuras distintas, lo que se manifiesta de manera fundamental en lo que se refiere a la oponibilidad de sus efectos frente a posibles subadquirentes de derechos sobre el bien.

La condición resolutoria explícita inscrita define el derecho no solo *inter partes*, sino también respecto de cualquier interesado, de manera que, cuando se produce el hecho previsto como condición, la resolución opera automáticamente, sin que se requiera ningún acto adicional. La resolución por incumplimiento *ex* artículo 1124 CC, en cambio, faculta para resolver, pero siempre que se trate de un incumplimiento grave, circunstancia que *a priori* escapa del conocimiento del tercero, que no tiene por qué saber ni de su existencia, ni de su gravedad, ni de la decisión de ejercer la facultad. De este modo, mientras que la condición resolutoria expresa inscrita es oponible en todo caso a terceros, la resolución por incumplimiento debe respetar los derechos adquiridos por terceros, con las matizaciones que cabe hacer en función de la naturaleza de tales derechos.

Esta diferencia de régimen no es baladí. Cuando se ha inscrito una condición resolutoria explícita, el tercero que consulta el Registro de la Propiedad puede conocer de antemano que la titularidad del transmitente está sujeta a un evento resolutorio —habitualmente, el impago del precio aplazado— y, en consecuencia, calibrar el riesgo que asume al adquirir derechos sobre la finca o al trabar un embargo sobre ella. La publicidad registral de la condición opera, en términos jurídico-reales, como una suerte de litispendencia preventiva: todo acto de disposición o gravamen queda subordinado, desde el momento de la inscripción, a la eventualidad de que la condición se cumpla. Por el contrario, cuando la causa susceptible de determinar la resolución no consta en el Registro —bien porque las obligaciones cuyo incumplimiento la fundamenta se recogieron en un contrato privado, bien porque la escritura pública refleja solo una parte de las prestaciones convenidas—, el tercero carece de toda información que le permita anticipar el riesgo resolutorio. Cabría, a la vista de esta asimetría informativa, postular un planteamiento diferenciado: supeditar la oponibilidad de la resolución *ex* artículo 1124 CC frente a terceros a que la causa de resolución, o al menos la posibilidad de ejercitar la acción resolutoria, hubiera tenido algún reflejo registral. El Tribunal Supremo, sin embargo, rechaza esta solución. Adoptarla equivaldría a erigir la inscripción de la causa resolutoria en presupuesto de oponibilidad —requisito que ni el CC ni la LH imponen— y privaría al vendedor de la tutela que el artículo 1124 CC le reconoce frente al incumplimiento del comprador en la generalidad de los supuestos, esto es, en todos aquellos en que el riesgo de resolución no tiene constancia registral.

El propio artículo 1124 CC *in fine* establece que la resolución “*se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria*”. Por su parte, el artículo 37 LH, al prever que las acciones resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, no se refiere a la protección del tercero frente a condiciones inscritas (marco del artículo 34 LH), sino frente a los efectos restitutorios derivados de una resolución por causas sobrevenidas, esto es, por incumplimiento contractual.

En este contexto, la STS 47/2026 establece una distinción fundamental que el artículo 1124 CC *in fine* y los principios registrales permiten articular: la resolución por incumplimiento es oponible a los terceros acreedores (por ejemplo, los embargantes) que no ostentan la condición de tercero hipotecario, pero no lo es frente a los terceros adquirentes de buena fe con derecho real inscrito —en particular, el acreedor hipotecario que reúna los requisitos del artículo 34 LH—. Esta distinción entre terceros acreedores y terceros adquirentes es capital para comprender el alcance de la doctrina sentada por la STS 47/2026 y el tránsito hacia el análisis de la naturaleza jurídica de la anotación preventiva de embargo que seguidamente se aborda.

3.4. La naturaleza jurídica de la anotación preventiva de embargo y sus límites protectores

El Tribunal Supremo dedica un extenso apartado a clarificar la naturaleza de la anotación preventiva de embargo. Su conclusión es inequívoca: el embargo otorga un privilegio, no un derecho real, y la anotación cumple la función de hacer público ese privilegio frente a terceros, sin que atribuya al anotante la condición de tercero hipotecario a los efectos del artículo 34 LH ni le confiera los beneficios protectores de la fe pública registral derivados de los artículos 32, 34 y 37 LH. De ello se sigue que la anotación resulta afectada por el retroceso patrimonial que entraña la resolución, en la medida en que dicho retroceso comporta que el embargo se verificó sobre un bien que, a resultas de la retroactividad, no pertenecía al deudor embargado.

Esta conclusión enlaza con una cuestión largamente debatida en la doctrina registralista: si la anotación preventiva de embargo, al publicitar *erga omnes* el crédito ejecutado, confiere al ejecutante una posición equiparable a la del tercero hipotecario del artículo 34 LH —con el consiguiente blindaje frente a actos anteriores no inscritos o situaciones prerregistrales— o si, por el contrario, su función se circunscribe a la fijación de la prioridad entre cargas concurrentes y a la imposición de un cierre registral relativo a actos posteriores. La doctrina hipotecarista clásica se ha decantado por la segunda de estas tesis, al sostener que la anotación de embargo constituye un acto de afección patrimonial carente de sustantividad real propia: el embargo no genera un derecho real sobre la finca, sino que sujeta el bien al resultado del procedimiento ejecutivo, con la limitada finalidad de impedir que el deudor o sus causahabientes opongan, frente al ejecutante y frente al eventual adjudicatario en subasta, actos dispositivos o de gravamen practicados con posterioridad a la anotación. La eficacia de la anotación es, por tanto, estrictamente procesal e inoponible frente a situaciones jurídicas anteriores a su práctica, aun cuando estas no hubieran tenido acceso al Registro. El Tribunal Supremo hace suya esta postura —ya plasmada en pronunciamientos anteriores, entre otros, la SSTS 215/2021, de 20 de abril— y la proyecta con plenos efectos sobre

los embargos trabados por Administraciones públicas, descartando que la condición de acreedor público confiera un plus de protección registral no reconocido en la LH.

La anotación preventiva de embargo cumple una doble función delimitada: en sentido positivo, impide que un tercer adquirente posterior alegue haber celebrado el negocio adquisitivo confiando en que el derecho del transmitente no soportaba limitaciones ocultas, lo que enerva la fe pública registral respecto de tales adquirentes; en sentido negativo, no atribuye al ejecutante los efectos protectores de dicha fe pública registral, de modo que la anotación no se antepone a los actos dispositivos o de gravamen del deudor anteriores a ella, aunque no estén inscritos o lo estén con posterioridad. En definitiva, el titular del embargo no ostenta la condición de tercero a los efectos del artículo 34 LH.

En suma, la anotación preventiva de embargo despliega sus efectos hacia el futuro —protegiendo al embargante frente a ulteriores adquirentes—, pero no hacia el pasado —sin que pueda amparar al embargante frente a actos o situaciones jurídicas preexistentes a la propia anotación—.

3.5. La regla de la cancelación y su excepción: las afecciones reales de origen legal

La resolución del contrato determina, en principio y como efecto directo, la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas a favor de la AEAT y del Ayuntamiento de Girona. Ahora bien, esta afirmación debe matizarse en función de si las deudas a las que responden los embargos anotados llevan aparejada, por disposición legal, una afección real sobre la finca en caso de transmisión o cambio de titularidad de los derechos sobre ella. Dicha afección real, dada su naturaleza, sí se encuentra amparada por los principios registrales de prioridad (artículo 17 LH) y de inoponibilidad del acto no inscrito (artículos 606 CC y 32 LH) y, por ende, resulta oponible al vendedor que ejercita la acción de resolución.

A título de ejemplo, cabe citar la afección real del piso o local en régimen de propiedad horizontal por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales, con arreglo al artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, o la afección real de los inmuebles al pago de deudas tributarias *ex* artículo 79 de la Ley General Tributaria y, en particular, las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, conforme al artículo 64 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En el caso concreto resuelto por la STS 47/2026, la Sala no entra a determinar con carácter definitivo si las deudas que motivaron los embargos de la AEAT y del Ayuntamiento de Girona estaban o no dotadas de afección real de origen legal sobre la Finca 30.383. El Tribunal fija la regla y enuncia la excepción, pero remite a las instancias correspondientes la verificación de si las deudas tributarias concretas en cuestión llevaban aparejada, *ex lege*, una afección real sobre el inmueble transmitido.

3.6. La exigencia de consignación como requisito para la cancelación y la reinscripción

El Tribunal Supremo recuerda que la reinscripción a favor del vendedor como consecuencia de la resolución del contrato está sujeta al requisito de consignación del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.^a RH). Aunque esta norma se refiere formalmente a los supuestos en los que existe una condición resolutoria inscrita, el principio de seguridad jurídica y la protección de terceros conducen a aplicar la misma exigencia cuando la resolución deriva del ejercicio de la acción prevista en el artículo 1124 CC, con mayor motivo si cabe, dada la falta de constancia registral de la causa de resolución. La consignación tiene por objeto tutelar no solo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve, sino también el de cualquier tercero que pueda proyectar algún derecho sobre las cantidades consignadas —incluido el titular de la anotación preventiva de embargo—, aun cuando el comprador haya dejado de ser titular registral de la finca.

4. Implicaciones prácticas

4.1. Cautelas para los vendedores en operaciones con precio aplazado u obligaciones de hacer

La STS 47/2026 refuerza significativamente la posición del vendedor que se enfrenta al incumplimiento grave del comprador: podrá recuperar la finca libre de cargas sobrevenidas por deudas del adquirente —salvo las derivadas de afecciones reales de origen legal—, si bien deberá tener en cuenta que la consignación del precio a devolver constituye requisito ineludible para obtener la cancelación de los embargos y la reinscripción a su favor.

No obstante, la doctrina sentada por la STS 47/2026 debe acompañarse de una recomendación de cautela: cuando el contrato contemple un precio aplazado, obligaciones de hacer o de desarrollo a cargo del comprador, o cualquier estructura que entrañe riesgo de incumplimiento diferido en el tiempo, resulta aconsejable pactar e inscribir una condición resolutoria explícita al amparo de los artículos 1123 CC y 59 RH. La diferencia de régimen es sustancial: la condición resolutoria expresa inscrita es oponible *erga omnes* de forma automática, sin necesidad de acreditar la gravedad del incumplimiento ni de obtener una declaración judicial o extrajudicial previa.

Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que la inscripción de una condición resolutoria explícita lleva aparejado un coste fiscal que varía según la modalidad impositiva aplicable a la operación: en operaciones sujetas a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP-AJD, la constitución de la condición tributa al tipo del 1 % sobre el importe garantizado; y en operaciones sujetas y no exentas de IVA, la constitución de la condición queda gravada por la cuota variable de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, al tipo autonómico aplicable —comprendido, con carácter general, entre el 0,5 % y el 1,5 %—, gravamen que se devenga tanto en el momento de su constitución como en el de su cancelación mediante escritura pública. En consecuencia, el coste

fiscal deberá ponderarse caso por caso frente al riesgo de incumplimiento y la protección que la condición resolutoria inscrita confiere.

4.2. Cautelas para los acreedores embargantes, en especial las Administraciones públicas

Para los acreedores embargantes, la consecuencia es directa: la anotación de embargo sobre un bien cuya titularidad pueda resolverse no otorga una protección absoluta. En el caso de las Administraciones públicas, la STS 47/2026 obliga a distinguir entre las deudas dotadas de afección real sobre el inmueble —que sobreviven a la resolución— y el resto de los créditos, cuyas anotaciones preventivas de embargo pueden quedar sin efecto como consecuencia de la retroactividad resolutoria.

En consecuencia, los acreedores públicos que traben embargos sobre inmuebles deben ser conscientes de que la mera titularidad registral del deudor no garantiza, por sí sola, la subsistencia de la anotación de embargo en caso de resolución contractual con efectos retroactivos. Ello aconseja verificar, en la medida de lo posible, la historia dominical de la finca y las circunstancias de la adquisición por el deudor embargado.

4.3. Sobre la conveniencia de anotar preventivamente la demanda de resolución

El vendedor que ejercite la acción resolutoria *ex* artículo 1124 CC debería valorar la solicitud simultánea, como medida cautelar, de la anotación preventiva de la demanda de resolución. Es importante, no obstante, precisar el alcance exacto de esta cautela: la sentencia menciona dicha posibilidad al exponer la postura de la doctrina que defiende los efectos *ex nunc* de la resolución —tesis que la propia STS 47/2026 supera—, de modo que la anotación no tiene por objeto crear la retroactividad (que es consustancial a la resolución según la doctrina *ex tunc*), sino reforzar la oponibilidad de la pretensión resolutoria frente a actos que pudieran practicarse durante la tramitación del procedimiento judicial. En todo caso, se trata de una cautela procesal recomendable, no de una exigencia derivada de la doctrina de la STS 47/2026.

4.4. Sobre la discrepancia entre el contenido de la escritura pública y el contrato privado

El caso resuelto por la STS 47/2026 pone de relieve un riesgo frecuente en operaciones inmobiliarias complejas: la disociación entre los pactos recogidos en escritura pública —oponibles a terceros— y los contenidos en documento privado —ineficaces frente a ellos—. En el supuesto enjuiciado, obligaciones esenciales de la Operación (la rehabilitación y entrega del Local, así como el régimen de la comunidad de propietarios resultante) se recogieron únicamente en el contrato privado de permuta mixta, firmado el mismo día que la escritura pública de compraventa. Esta disociación generó los riesgos que el litigio pone de manifiesto: terceros —acreedores y Administraciones públicas— desconocían una parte relevante del acuerdo, y el vendedor quedó en una posición menos protegida frente a cargas sobrevenidas al no haber incorporado todos los

elementos esenciales en la escritura pública ni haber inscrito una condición resolutoria. En suma, la STS 47/2026 refuerza la importancia de evitar duplicidades contractuales entre escritura pública y documento privado, y de asegurar que los pactos esenciales —especialmente los relativos al pago del precio o a las obligaciones de hacer del comprador— queden reflejados en el título inscribible y, cuando proceda, inscritos en el Registro de la Propiedad, a fin de garantizar su plena eficacia frente a terceros.

5. Conclusión

La STS 47/2026 constituye un pronunciamiento de relevancia en el ámbito del derecho inmobiliario y registral. Si bien la STS 47/2026 no innova *ex nihilo*, consolida y sistematiza una línea jurisprudencial que ha venido construyéndose durante décadas, proyectando sus consecuencias con especial claridad sobre el supuesto de embargos trabados por Administraciones públicas sobre fincas cuya titularidad resulta ulteriormente resuelta:

- i. Confirma con claridad la retroactividad (*ex tunc*) de la resolución contractual por incumplimiento grave *ex* artículo 1124 CC, y extrae de ella la consecuencia directa de que las anotaciones preventivas de embargo trabadas sobre la finca durante el período en que el comprador figuró como titular registral son, en principio, cancelables.
- ii. Deslinda con nitidez la figura de la condición resolutoria explícita inscrita —oponible *erga omnes* de forma automática— y la resolución por incumplimiento —que respeta los derechos de terceros de buena fe con derecho real inscrito, señaladamente el acreedor hipotecario—.
- iii. Reafirma que el titular de la anotación preventiva de embargo no tiene la condición de tercero hipotecario a los efectos de los artículos 32, 34 y 37 LH, y que, por tanto, no queda amparado por la fe pública registral frente a la resolución del título del embargado.
- iv. Introduce una excepción práctica de primera importancia: las cargas que respondan a afecciones reales de origen legal (tales como las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los gastos de comunidad de propietarios y determinadas deudas tributarias con afección real) sobreviven a la acción resolutoria y no resultan cancelables por efecto de la resolución.
- v. Extiende la exigencia de consignación del precio a devolver —prevista en el artículo 175.6.^a RH para la condición resolutoria inscrita— a los supuestos de resolución *ex* artículo 1124 CC, como garantía de la seguridad jurídica y de la tutela de los intereses de terceros.

La STS 47/2026 equilibra, en definitiva, dos exigencias en tensión permanente en el derecho patrimonial: la tutela del vendedor que ha sufrido un incumplimiento grave y recupera su bien libre de cargas sobrevenidas por deudas ajenas, y la protección de la seguridad del tráfico y de la confianza en la publicidad registral.

Con todo, la STS 47/2026 es un punto de partida, no de llegada. Su aplicación práctica exigirá un desarrollo jurisprudencial posterior que complete los contornos que deja abiertos: la delimitación exacta del ámbito de las afecciones reales que sobreviven a la resolución —cuyo perímetro la STS 47/2026 deliberadamente no cierra—, el tratamiento de la coexistencia entre hipotecas subsistentes y anotaciones canceladas en cuanto al rango registral, y el alcance práctico de la exigencia de consignación en supuestos de insolvencia del vendedor. La práctica contractual, por su parte, debe extraer de la STS 47/2026 un mensaje claro: la protección que el ordenamiento dispensa al vendedor frente al incumplimiento del comprador tiene límites, y esos límites dependen, en gran medida, de las cautelas que las partes adopten en la fase de negociación del contrato.